

- Il sera procédé à une analyse par un laboratoire indépendant car il est nécessaire de bien comprendre le problème avant de prendre des décisions qui pourraient peser de façon récurrente sur ce contrat important qui ne comprend, à l'heure actuelle qu'un balayage quotidien du porche.

Par ailleurs, les Présidents Syndics se prononcent majoritairement contre la prolongation du carrelage du hall des immeubles nord-sud après la porte qui sépare le hall de l'appartement du rez de chaussée.

6 - Travaux du 10 Sablons :

Les montants des travaux, réalisés en 2011, sont en dépassement de 130 000 euros par rapport à l'enveloppe accordée par les assurances et basée sur les devis établis en 2007. Le dossier a été réactivé auprès de la compagnie.

Les branchements des compteurs électriques des parties privatives doivent être validés par ERDF.

V - PUCA – REHA 2 : LE PROJET ECO-RENAISSANCE

En 2010, l'USGT a lancé une étude complète sur « l'isolation du bâti » par le Cabinet AMELLER-DUBOIS. L'objectif de cette étude était d'estimer les travaux nécessaires pour atteindre le niveau du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) recommandé par la Loi-cadre du Grenelle de l'Environnement, soit 104kWh/m² - Indice C. Actuellement l'indice énergétique des bâtiments des Grandes Terres se situe à 220kWh/m² - indice D.

A cours de cette étude énergétique, de nombreux aspects techniques et fonctionnels ont été abordés (voir les articles parus précédemment dans la Gazette N° 316 pages de 15 à 20).

Les résultats soulignent un intérêt énergétique produisant 58% d'économies de consommation. Néanmoins le montant estimatif des travaux nécessaires s'établit à environ 40 M€. Ce montant est dissuasif pour les copropriétaires. Comparativement, 40M€ (€ constants) représentent l'ensemble des investissements, hors gros travaux du plan pluriannuel, effectués dans les Grandes Terres depuis 50 ans !...

Le constat de cette étude a conduit à rechercher d'autres orientations dans le but de faire évoluer et valoriser le patrimoine des copropriétaires.

Depuis les années 80, de nombreuses études nationales, régionales, communales se sont penchées sur le vieillissement des ensembles collectifs et la dégradation du parc par manque d'investissements. On peut rappeler que 70 % de l'habitat collectif privé a été construit en France avant les années 70. La conclusion de ces études est que le ralentissement ou l'arrêt des investissements entraîne une spirale dégradante conduisant à l'appauvrissement des ensembles et à la dévalorisation du patrimoine.

Pour les Grandes Terres, les réflexions prospectives dessinent que 25 ans après les gros travaux de réhabilitation, l'USGT doit :

- rechercher des solutions novatrices, aussi bien techniques que financières, pour garantir la pérennité du patrimoine dans la perspective des 20 à 30 prochaines années,
- concevoir un projet permettant de prendre en compte les contraintes énergétiques, thermiques, urbanistiques et environnementales du Grenelle.
- développer une réponse qui n'impacte pas financièrement les propriétaires actuels.

Début novembre 2011, une opportunité apparaît par l'intermédiaire de l'Association PLANETE COPROPRIETE qui a pour vocation d'aider les copropriétés à réaliser des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique et atteindre les objectifs fixés par le Grenelle.

Le PUCA – Plan Urbanisme Construction Architecture – service interministériel rattaché au Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement lance un concours dans le cadre du Plan Bâtiment soutenu par le Plan de relance 2009-2011 du gouvernement.

Nommé PUCA-REHA2, ce concours a pour but d'innover et d'expérimenter dans le domaine de l'habitat collectif des secteurs public et privé, une requalification architecturale et thermique des parcs existants, mais aussi, une remise à niveau de performance équivalent au neuf des bâtiments existants.

Le PUCA choisit des projets complexes, définis comme « opérations-support », qui sont en phase de recherche de solutions novatrices et significatives en termes de typologie, de modèle et qualité de gestion, du nombre de lots, des contraintes environnementales et de modèle reproductible. Toute l'étape du concours PUCA-REHA2 est entièrement prise en compte par le PUCA, c'est-à-dire gratuite pour les opérations supports.

Afin de saisir l'opportunité qui se présentait, l'USGT a transmis au PUCA les documents demandés au 15 décembre 2011. Par retour de courrier, la candidature de l'USGT est acceptée par le PUCA comme opération support.

Courant janvier 2012, le PUCA va lancer le concours via les principaux média spécialisés de la presse du Bâtiment. L'objectif du PUCA est d'obtenir pour juin 2012 la soumission de groupements de pluri-compétences couvrant tous les aspects du projet : architecte(s), BET thermique, BET acoustique, designer, partenaire(s) industriel(s), entreprise(s), urbaniste(s), paysagiste(s), écologue, organismes financiers, société(s) de gestion, société(s) de maintenance, société(s) d'exploitation, technique sociale, avocats, juristes... Entre juin et octobre 2012, le PUCA sélectionnera un ou plusieurs groupements lauréats. Dès lors l'USGT connaîtra la pertinence du projet.

Après la sélection des lauréats par le PUCA, l'USGT pourrait alors engager fin 2012-2013, après l'accord des copropriétaires, des études techniques de faisabilité du projet dans le cadre spécifique des Grandes Terres.

Dans le contexte de nos connaissances actuelles, l'étape du concours du PUCA-REHA2 est concrète et gratuite. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, nous pourrions donner plus d'informations sur les hypothèses et les options qui se présentent, étant entendu que les copropriétaires et l'USGT resteront toujours maîtres des décisions des suites à donner.

La solution serait de trouver des sources de financement qui ne soient pas à la charge des copropriétaires en concevant un projet prenant en compte les contraintes énergétiques du Grenelle et la remise à niveau de performance équivalent au neuf des bâtiments existants.

Par exemple, une extension immobilière permettrait une vente de m² de foncier à construire, dégageant une enveloppe financière suffisante pour équilibrer les coûts de l'opération de requalification énergétique et de remise à niveau de performance équivalent au neuf des bâtiments existants.

L'Assemblée Générale de l'Union décide à l'unanimité :

- La participation à la communication de ce projet de Jean-Claude LE GUILLOU, membre actif de la gestion directe depuis plus de 40 ans, ancien Président de l'Union de 1992 à 2001.
- La réunion de tous les conseils syndicaux dans la première quinzaine de janvier pour donner cette information,
- La proposition de présentation de ce projet par M^{me} BOYOT, Présidente de l'Union et M. LE GUILLOU, ancien Président de l'Union.
- La programmation d'une Assemblée Plénière des Conseils Syndicaux fin janvier afin d'échanger ensemble, avec un peu de recul, les avis et commentaires de chacun.

VI - QUESTIONS DIVERSES

Il n'y a pas de questions diverses la séance est levée à 0h45.